

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 25. Oktober 2000

**1784. Schriftliche Anfrage von Peter Marti betreffend Ueberlandstrasse 385/387, Renovation und Mieterschaft.** Am 12. Juli 2000 reichte Gemeinderat Peter Marti (FDP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2000/366 ein:

Mir liegt ein umfangreiches Mieter-Dossier über die städtische Liegenschaft Überlandstrasse 385/387, Quartier Schwamendingen, vor. Eine chronologische Darstellung der Schäden und Mängel an den 1968 erstellten Bauten lässt auf einen unverantwortlichen Umgang mit öffentlichem Eigentum, aber auch mit der Mieterschaft schliessen. Auszüge: «1970 bis 80: Flachdach muss repariert werden; an einigen Stellen tropft Wasser von der Decke. 1990: Risse im Haus; Feuchtigkeitsschäden. 1995: Die Situation wird unerträglich. Brief mit Dokumentation der grauen Wände und Unterschriften sämtlicher Mieter der beiden Häuser an die Verwaltung. 1998: Erneut Schäden in den Schlafzimmern; im Haus 387 kann das Zimmer nicht mehr bewohnt werden. Tapeten hängen in Fetzen an der Wand. Gemacht wird im Hinblick auf die versprochene Renovation nichts.» – Mit Brief vom 3. Juli 2000 werden sämtliche Mietverhältnisse aufgelöst mit der Begründung «Gesamtrenovation der Wohnsiedlung Überlandstrasse.» Betroffen sind etwa 30 Mietverhältnisse.

Meine Fragen an den Stadtrat:

1. Am 22. Juni 1998 informierte die Liegenschaftsverwaltung, dass «der Baubeginn (für die Sanierung) voraussichtlich im Frühjahr 1999 erfolgen» würde. Wie erklärt und rechtfertigt der Stadtrat die neuerliche Verzögerung?
2. Wie erklärt und begründet er die mehrmaligen Projektänderungen? Was kosten diese, und wer kommt schlussendlich dafür auf?
3. Worauf ist die ungewöhnlich hohe Fluktuation bei den für die Siedlung verantwortlichen Verwalterinnen und Verwaltern (etwa 7 seit 1992) zurückzuführen?
4. Wie beurteilt der Stadtrat den Umgang mit den betroffenen Mieterschaft? Wie gedenkt er, sie für die jahrelange Ungewissheit, die durch Schäden und provisorische Flickarbeiten entstandenen Umtriebe usw. angemessen schadlos zu halten?
5. Wie kontert der Stadtrat den aufkommenden Verdacht der bewussten Vernachlässigung dieser und allenfalls weiterer Siedlungen in Schwamendingen? Welche demographischen, politischen oder anderen Absichten werden verfolgt?
6. Das stadträtliche Ziel von «10 000 Wohnungen in zehn Jahren» in Ehren. Teilt der Stadtrat aber meine Auffassung, dass dem Substanzerhalt und der sukzessiven, zeitgemässen Erneuerung bestehenden städtischen Wohnraumes Priorität zukommt?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Stadt erstellte die kleine Wohnsiedlung Ueberlandstrasse 385 und 387 im Jahre 1968. Das viergeschossige Doppelmehrfamilienhaus enthält 32 unsubventionierte Wohnungen, nämlich:

Anz. Wohnungen	Zimmer	m <sup>2</sup>	kostendeckender Netto-Mietzins Fr.
8	2½	61	790
16	3	70	850
8	3½	77	900

Die Häuser wurden zusammen mit einer privaten Überbauung geplant und erstellt. Die gut gestaltete Arealüberbauung gilt als typische Siedlung der 60er Jahre mit einer starken kubischen Formgebung.

Angesichts der seinerzeit günstigen Baukosten und Mieten wurde auf eine Subventionierung verzichtet. Die Wohnungen verfügen über ansprechende Grundrisse, befinden sich aber zwischen der stark frequentierten Kreuzung Ueberland-/Winterthurerstrasse und der Nationalstrasse.

Das Flachdach erwies sich schon bald nach der Erstellung des Baus als undicht und musste bereits 1976 teilweise saniert werden. In den 90er Jahren traten wiederholt Risse an den Fassaden auf, welche im Innern Feuchtigkeitsschäden verursachten. Die Risschäden wurden behoben. 1998 und 1999 traten am Flachdach erneut durchlässige Stellen auf, welche in zwei darunter liegenden Wohnungen zu starken Feuchtigkeitsschäden führten. In zwei Wohnungen mussten undichte Fenster ersetzt werden.

**Zu den Fragen 1 und 2:** Nachdem sich partielle Reparaturen nicht mehr als sinnvoll erwiesen, strebte die Liegenschaftenverwaltung 1996 eine umfassende Renovation der Gebäudehülle, verbunden mit energetischen Verbesserungen, an.

Zunächst wurde eine Variante geprüft, die anstelle einer Flachdachsanierung die Aufstockung um ein Attikageschoss vorsah. Ferner waren zwei Liftanbauten sowie die Vergrösserung und Verglasung der Balkone geplant. Dies führte zur zitierten Mitteilung an die Mieterschaft, worin als voraussichtlicher Renovationsbeginn Frühjahr 1999 genannt wurde.

Die anfänglichen Kostenschätzungen erwiesen sich jedoch als zu optimistisch. Wegen der hohen Kosten drängte sich die Ausarbeitung eines redimensionierten Projektes auf. Dies teilte die Liegenschaftenverwaltung den Mieterinnen und Mietern am 1. Juni 1999 mit. Gleichzeitig orientierte sie darüber, dass die Sanierung des Flachdaches unverzüglich erfolge. Nebst dieser in der Folge ausgeführten Massnahme wurden Malerarbeiten in den am stärksten betroffenen Wohnungen vorgenommen.

Die Liegenschaftenverwaltung hat sich inzwischen zu einer gesamthaften Innen- und Aussenrenovation entschlossen, da sich auch die Erneuerung der nunmehr über 30-jährigen Ausstattung (Küchen, Bäder) sowie des Leitungsnetzes aufdrängt. Sie stellte der Mieterschaft deshalb letztes Jahr die Auflösung der Mietverhältnisse auf Ende September 2001 in Aussicht. Wie üblich bot sie dabei ihre Mithilfe bei der Suche nach einem Ersatzobjekt an. Ferner räumte sie allfälligen Rückkehrwilligen Priorität bei der Miete der erneuerten Wohnungen an. Die geschätzten Netto-Mietzinse betragen:

Zimmer	Netto-Mietzins ca. Fr.
2½	1200
3	1300
3½	1400

Bis heute haben neun Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung bereits gekündigt.

Die Mehrkosten, welche sich durch die Projektierung einer zweiten Renovationsvariante ergeben, lassen sich erst beziffern, wenn feststeht, welche bisherigen Arbeiten übernommen oder zumindest als Grundlage für die Abänderungen dienen können. Jedenfalls belasten die Projektkosten nicht die Stadtkasse, sondern ausschliesslich die Siedlungsrechnung.

**Zu Frage 3:** Die Zuständigkeit des Verwaltungsteams bei der Liegenschaftenverwaltung änderte zweimal, nämlich 1997 (Entlastung des mit zu vielen Objekten betrauten Teams) und 1999 (generelle Neustrukturierung der Zuständigkeiten nach geographischen Gebieten, d.h. keine getrennte Bewirtschaftung mehr von Wohnsiedlungen und Wohnungen in so genannten Fiskalliegenschaften). Hinzu kam jedoch, dass im fraglichen Zeitraum, d. h. seit 1992, zwei jüngere mit der Verwaltung der Überbauung betraute Mitarbeitende gekündigt hatten, um sich beruflich zu verändern. Eine weitere Mitarbeitende musste die Stelle nach einigen Monaten aus familiären Gründen wieder aufgeben. Der mehrmalige und tatsächlich unbefriedigende Zuständigkeitswechsel ist somit – von der generellen Neuregelung im Jahre 1999 abgesehen – auf die Kumulation besonderer Umstände zurückzuführen.

**Zu Frage 4:** Die Information der Mieterschaft im Zusammenhang mit dem Renovationsvorhaben hat durch personelle Wechsel bei der Liegenschaftenverwaltung objektiv gelitten. Zwar erhielten die Mieterinnen und Mieter die erforderlichen Orientierungen, jedoch jeweils mit Verzögerung, was die Liegenschaftenverwaltung bedauert.

Von den Feuchtigkeitsschäden waren zwei Wohnungen stark und einige weitere in vermindertem Mass betroffen. Es ist für die Betroffenen zweifellos unbefriedigend, wenn der Vermieter in einem solchen Fall nicht sofort zur Renovation schreitet. Eine solche kann aber nur dann Erfolg haben, wenn die Eintrittsstelle der Feuchtigkeit einwandfrei lokalisiert und beseitigt worden ist. Andernfalls tritt der Mangel sofort wieder auf. Im vorliegenden Fall hat die Liegenschaftenverwaltung zunächst verschiedene partielle bauliche Massnahmen vorgenommen. Sodann ging sie zunächst davon aus, dass eine gesamthafte Renovation unmittelbar bevorstehe. Die Verzögerung durch die Aufgabe des ersten Projektes liess bei der Mieterschaft schliesslich den Eindruck entstehen, es werde nichts unternommen.

Die betroffenen Mieterinnen und Mieter haben grosse Geduld gezeigt. Wo namhafte Wasserschäden vorlagen, erfolgten inzwischen Renovationen. In zwei Fällen wurden die Schäden entweder durch eine Mietzinsreduktion oder eine Entschädigung berücksichtigt.

**Zu den Fragen 5 und 6:** Aus dem Gesagten lässt sich erkennen, dass zu keinem Zeitpunkt eine Vernachlässigung der Bausubstanz beabsichtigt war. Im Gegenteil hat die Liegenschaftenverwaltung ein attraktives Renovationsprojekt angestrebt, das sich bedauerlicherweise als zu kostspielig erwies und zu einer Verzögerung geführt hat.

Die Förderung des Baus von neuen Familienwohnungen im Rahmen des Projektes «10 000 Wohnungen in zehn Jahren» beeinträchtigt die Erneuerung des bestehenden Wohnraumes nicht. Vielmehr erhält die nachhaltige Renovation bestehender Wohnsubstanz durch das Projekt zusätzliche Impulse, indem beispielsweise veraltete, kleinräumige Grundrisse Anstoss für eine bauliche Erneuerung sein

können. Bei der Wohnsiedlung Ueberlandstrasse drängen sich allerdings keine Grundrissanpassungen oder gar Wohnungszusammenlegungen auf, da die Grundrisse immer noch zeitgemäss sind.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Martin Brunner**